



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 191 im 4. OG
und des **TG-Stellplatzes Nr. 491**
Franz-Wolter-Str. 52, 81925 München (Oberföhring)



für das Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1514 K 221/23**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem
Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2024-1-1206-0

Fertigung von 3

Wertermittlungsstichtag: 04.06.2024

Datum des Gutachtens: 28.06.2024

Das Gutachten umfasst 52 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekte.....	4
1.4 Stichtag.....	5
1.5 Eigentümer.....	5
1.6 verwendete Unterlagen.....	5
1.7 Besichtigung.....	6
1.8 Anmerkung.....	6
2. Objektdaten.....	7
2.1 Grundstück.....	7
2.2 Eigentümergemeinschaft.....	7
2.3 Haus Franz-Wolter-Str. 52.....	7
2.4 Wohnung Nr. 191.....	7
2.5 TG-Stellplatz Nr. 491.....	7
3. Grundbuch.....	8
3.1 Grundbuch von Oberföhring, Blatt 5235, Wohnung Nr. 191.....	8
3.2 Grundbuch von Oberföhring, Blatt 5535, TG-Stpl. Nr. 491.....	10
4. Lagebeschreibung.....	11
4.1 Stadtplanausschnitt.....	11
4.2 Stadtteil Oberföhring.....	12
4.3 Grundstückslage.....	12
4.4 Wohnlage.....	13
4.5 Verkehrslage.....	14
4.6 Nachbarbebauung.....	14
5. Objektbeschreibungen.....	15
5.1 Grundstück.....	15
5.1.1 Digitale Flurkarte.....	15
5.1.2 Luftbild.....	16
5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung.....	17
5.1.4 Eigentümergemeinschaft.....	17
5.1.5 Bebauung.....	17
5.1.6 Außenanlagen.....	18
5.2 Haus Franz-Wolter-Str. 52.....	18
5.2.1 Konstruktion.....	19
5.2.2 Ausstattung.....	19
5.2.3 Energieausweis.....	20
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 191.....	20
5.3.1 Art und Lage.....	21
5.3.2 Grundriss.....	21
5.3.3 Ausstattung.....	25
5.3.4 Unterhaltszustand.....	26

5.4	Beschreibung TG-Stellplatz Nr. 491.....	27
5.4.1	TG allgemein.....	27
5.4.2	Stellplatz Nr. 491.....	27
5.4.3	Plan Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 491.....	28
5.5	Fotos.....	29
6.	Angaben zur Bewirtschaftung.....	33
6.1	Nutzer / Mieter.....	33
6.2	Bewirtschaftungskosten Wohnung und TG-Stellplatz.....	33
6.3	Rücklagen.....	34
6.4	Beschlüsse.....	34
7.	Beurteilung.....	35
7.1	Marktverhältnisse.....	35
7.1.1	Demographie.....	35
7.1.2	Immobilienmarkt München.....	36
7.2	Lagequalität.....	38
7.3	Objektmerkmale.....	38
7.4	Marktgängigkeit.....	38
8.	Wertermittlung.....	39
8.1	Bewertungsverfahren.....	39
8.2	Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 191.....	40
8.2.1	Vergleichspreise Jahresbericht.....	40
8.2.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	41
8.2.3	Ableitung angemessener Vergleichspreis.....	43
8.2.4	vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 191.....	44
8.2.5	Besondere objektspezifische Merkmale.....	44
8.2.6	Vergleichswert Wohnung Nr. 191.....	46
8.3	Vergleichswertermittlung TG-Stellpl. Nr. 491.....	47
8.3.1	Vergleichspreise Jahresbericht.....	47
8.3.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	47
8.3.3	Vergleichswert TG-Stellpl. Nr. 491.....	48
8.4	Ableitung der Verkehrswerte.....	49
8.4.1	Wohnung Nr. 191.....	49
8.4.2	TG-Stellplatz Nr. 491.....	49
9.	Zusammenfassung Verkehrswerte.....	50

Anlagen:

Flächenaufstellung Seite 1

Abkürzungsverzeichnis Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1514 K 221/23**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

im Zwangsversteigerungsverfahren

gem. Beschluss vom

05.02.2024

Zustellung der Unterlagen am

09.02.2024

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekte

- 1) **2 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 191,**
im 4. OG des Hauses
Franz-Wolter-Str. 52, 81925 München (Oberföhring),
Baujahr ca. 1983,
Wohnfläche (mit Loggien zu ½) ca. 58,5 m²
Wohnfläche beheizt ca. 54,0 m²,
mit Kellerabteil Nr. 191
als
3,64/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück der
Gemarkung Oberföhring, Flst. 487/1,
Franz-Wolter-Straße 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60,
62, 64, 66, 68, 70, Gebäude- und Freifl., 19.463 m²
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit
Kellerabteil Nr. 191

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

- 2) **Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 491,**
in der Tiefgarage der Anlage wie 1)
als
0,20/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück der
Gemarkung Oberföhring, Flst. 487/1,
Franz-Wolter-Straße 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60,
62, 64, 66, 68, 70, Gebäude- und Freifl., 19.463 m²
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragen-
stellplatz Nr. 491

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der 2. Ortsbesichtigung: 04.06.2024

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug Wohnung vom 31.10.2023
- Grundbuchauszug TG-Platz vom 10.04.2024

von Gläubigerseite erhalten:

- Jahresabrechnung 2022 für Wohnung Nr. 191
und Tiefgragenstellplatz Nr. 491
- Wirtschaftsplan 2024 für Wohnung Nr. 191
und Tiefgragenstellplatz Nr. 491
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
2021, 2022 und 2023
- Teilungserklärung vom 21.10.1982
Nachtrag vom 13.06.1983
Nachtrag vom 06.09.1983
Nachtrag vom 22.11.1983
- Energieausweis
- Baubeschreibung
- Planskizze Kelleraufteilung

von Schuldnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild
(Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne
(Amtsgericht München, Grundbuchamt)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich der Landeshauptstadt München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

1. Ortstermin am 23.04.2024, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Vertr. d. Gläubigerin / HV
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte das Treppenhaus, der Keller und der TG-Stellplatz Nr. Nr. 491 besichtigt werden, der **Zutritt z. Wohnung Nr. 191 war nicht möglich.**

2. Ortstermin am 04.06.2024, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Schuldner / Eigentümer
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Auch beim 2. Ortstermin konnte die **Wohnung Nr. 191 nicht betreten und nicht von innen besichtigt** werden, der Eigentümer konnte die Tür nicht öffnen. Das Kellerabteil Nr. 191 und der TG-Stellplatz Nr. 491 konnten nochmal besichtigt werden.

1.8 Anmerkung

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München weist in seinem Jahresbericht 2023 jedoch auf folgendes hin:

„Der vorliegende Jahresbericht sowie sämtliche zugrunde liegenden Auswertungen basieren noch auf der ImmoWertV 2010. Aufgrund der erst im Herbst 2023 in Kraft getretenen ImmoWertA sowie der nicht angepassten NHK, wurden auch im Jahr 2023 sämtliche Auswertungen auf der Grundlage der ImmoWertV 2010 und der bisher bestehenden Richtlinien durchgeführt.“

Deshalb muss auch hier die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

§ 10 (2) ImmoWertV 2021,

Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Oberföhring
Flurstücks-Nr.	487/1
Grundstücksgröße	19.463 m ²
Bebauung	13 Mehrfamilienhäuser mit insg. ca. 223 Wohnungen Tiefgarage mit 224 Stellpl.

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1982
Wohnungen	223 Stück
Hobbyräume im KG	44 Stück
Arztpraxis	1 Stück
Büroeinheit	1 Stück
TG-Stellplätze	224 Stück

2.3 Haus Franz-Wolter-Str. 52

Art	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr	ca. 1983
Geschosse	KG, EG, 1. - 4. OG
Einheiten im Haus	18 Wohnungen

2.4 Wohnung Nr. 191

Grundbuch Blatt	Oberföhring 5235
Miteigentumsanteil	3,64/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 191
Lage	4. OG mitte rechts
Art	2 -Zimmer-Wohnung
Wohnfläche	ca. 58,5 m ²
zugehöriges Kellerabteil	Keller Nr. 191
Größe	ca. 6 m ²

2.5 TG-Stellplatz Nr. 491

Grundbuch Blatt	Oberföhring 5535
Miteigentumsanteil	0,20/1.000
Sondereigentum	TG-Stellpl Nr. 491
Art	ebener Einzelstellplatz

3. Grundbuch

3.1 Grundbuch von Oberföhring, Blatt 5235, Wohnung Nr. 191

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München		Grundbuch von Oberföhring		Blatt 5235	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		GröÙe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²		
1	2	a/b	c	4				
2	-	3,64/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 487/1	Franz-Wolter-StraÙe 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, Gebäude- und Freifläche	1	94	63		
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kelleranteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 191;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 5045 bis Blatt 5268, Blatt 5270 bis Blatt 5309, Blatt 5311 bis Blatt 5535);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Es besteht eine Sondernutzungsregelung.</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bewilligung vom 21.10.1982 URNr. 2271 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Frankfurt am Main, - die Nachträge vom 13.06.1983 URNr. 1589 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Frankfurt am Main, vom 06.09.1983 URNr. 2287 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Frankfurt am Main und vom 22.11.1983 URNr. 4607 Notar Fritz Kader, München; <p>Miteigentumsanteil übertragen aus Blatt 4294;</p> <p>eingetragen am 27.09.1984 und bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses vorgetragen am 14.10.2021.</p>								

Abteilung I

lfd. Nr. 3:

Eigentümer:
[anonymisiert]

Abteilung II

Amtsgericht München
Grundbuch von 1 Oberföhring Blatt 5235 Zweite Abteilung Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 04.11.1960; eingetragen am 21.11.1960, hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 27.09.1984 und bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 14.10.2021. Käsbauer
2	2	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 01.08.1963 und Umlegungsplan Nr. 19/68; eingetragen am 01.04.1969, hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 27.09.1984 und bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 14.10.2021. Käsbauer
3	2	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 24.04.1979 URNr. 1864 Notar Fritz Kader, München; eingetragen am 21.06.1979, hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 27.09.1984 und bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 14.10.2021. Käsbauer
4	2	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsrecht) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 21.06.1983 URNr. 1634 Notar Dr. Spiegelberger, Frankfurt am Main, vom 28.06.1983 URNr. 2645 und vom 11.08.1983 URNr. 3313 je Notar Fritz Kader, München; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 27.09.1984 und bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 14.10.2021. Käsbauer
5	2	Veräußerungsverbot nach §§ 111h StPO, 135, 136 BGB für Freistaat Bayern, vertreten durch die Bußgeld- und Strafsachenstelle des Finanzamts München ; gemäß Ersuchen des Finanzamts München vom 14.12.2020 Az: 144/249/S/20/105597 BS 24/2; eingetragen am 15.02.2021 und bei Neufassung der Abteilung vorgetragen am 14.10.2021.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III

Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

Anmerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Grundbuch von Oberföhring, Blatt 5535, TG-Stpl. Nr. 491

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München Grundbuch von Oberföhring		Blatt 5535		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
2	-	0,20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 487/1	Franz-Wolter-Straße 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 491; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 5045 bis Blatt 5268, Blatt 5270 bis Blatt 5309, Blatt 5311 bis Blatt 5535); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Es besteht eine Sondernutzungsregelung. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf - die Bewilligung vom 21.10.1982 URNr. 2271 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Frankfurt am Main, - die Nachträge vom 13.06.1983 URNr. 1589 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Frankfurt am Main, vom 06.09.1983 URNr. 2287 Notar Dr. Sebastian Spiegelberger, Frankfurt am Main und vom 22.11.1983 URNr. 4607 Nctar Fritz Kader, München Miteigentumsanteil übertragen aus Blatt 4294; eingetragen am 27.09.1984 und bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses vorgetragen am 14.10.2021.	1	94	63	

Abteilungen I, II, III und Anmerkung:

wie unter 3.1, Blatt 5235

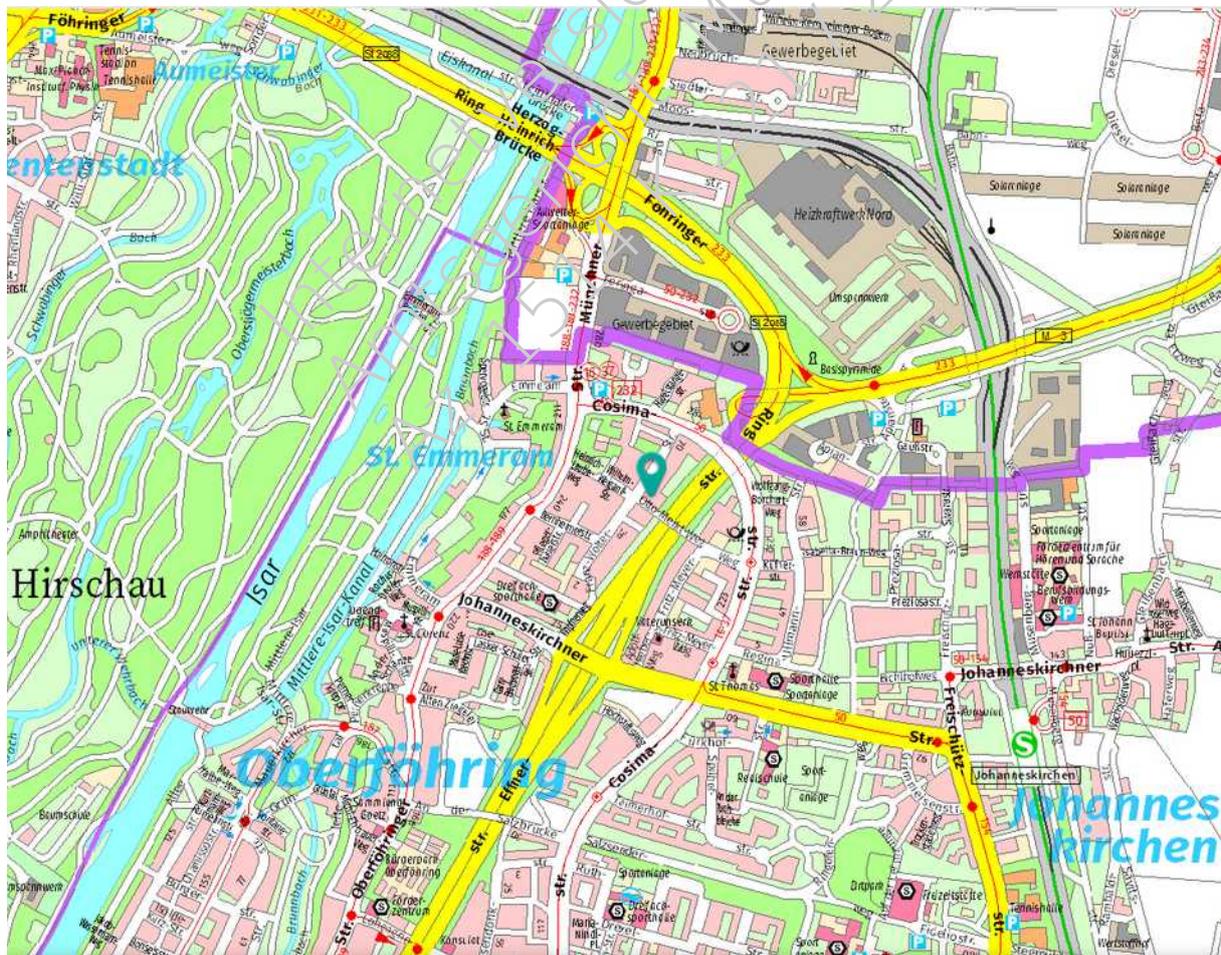
4. Lagebeschreibung

4.1 Stadtplanausschnitt

Übersichtsplan:
Lage im Stadtgebiet
(Markierung =
Lage des Bewertungsobjekts)



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



<http://maps.muenchen.de/stadtplan>

4.2 Stadtteil Oberföhring

Das Bewertungsobjekt liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen, dort im Stadtteil Oberföhring.

„Der 13. Stadtbezirk Münchens mit den Teilen Bogenhausen, Oberföhring, Johanneskirchen, Engelschalking, Denning, Daglfing und Zamdorf bildet das nordöstliche Segment der Stadt.

Oberföhring liegt im Nordnordosten Münchens – am rechten Ufer der Isar und grenzt an die Stadtteile Bogenhausen, Engelschalking und Johanneskirchen.

Der Stadtteil ist geprägt durch teils alte Dorfstruktur entlang der Oberföhringer Straße, exklusive Wohnlagen am westlichen Stadtteilrand entlang der Isar und durchschnittliche Wohnlagen am nördlichen Stadtrand, danach anschließend ein Gewerbegebiet und das Heizkraftwerk München Nord.

Im Westen gelangt man zum Isarkanal, zu den renaturierten Isarauen und in den Englischen Garten. Das Isarhochufer besitzt ein ausgedehntes Rad- und Wander-Wegenetz nach Süden und Norden. Das 22 Hektar große Freizeitgelände „Isarinsel Oberföhring“ erstreckt sich zwischen der Isar und dem Kanal vom Stauwehr bis zur Stadtgrenze an der Herzog-Heinrich-Brücke.¹

4.3 Grundstückslage

Im nördlichen Teil Oberföhrings, in einem von Geschosswohnungsbau geprägten Wohngebiet.

Die Franz-Wolter-Str. beginnt als Sackstraße südlich der Bernheimerstraße und verläuft dann nach Norden parallel zur Effnerstraße bis zur Cosimastraße, als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

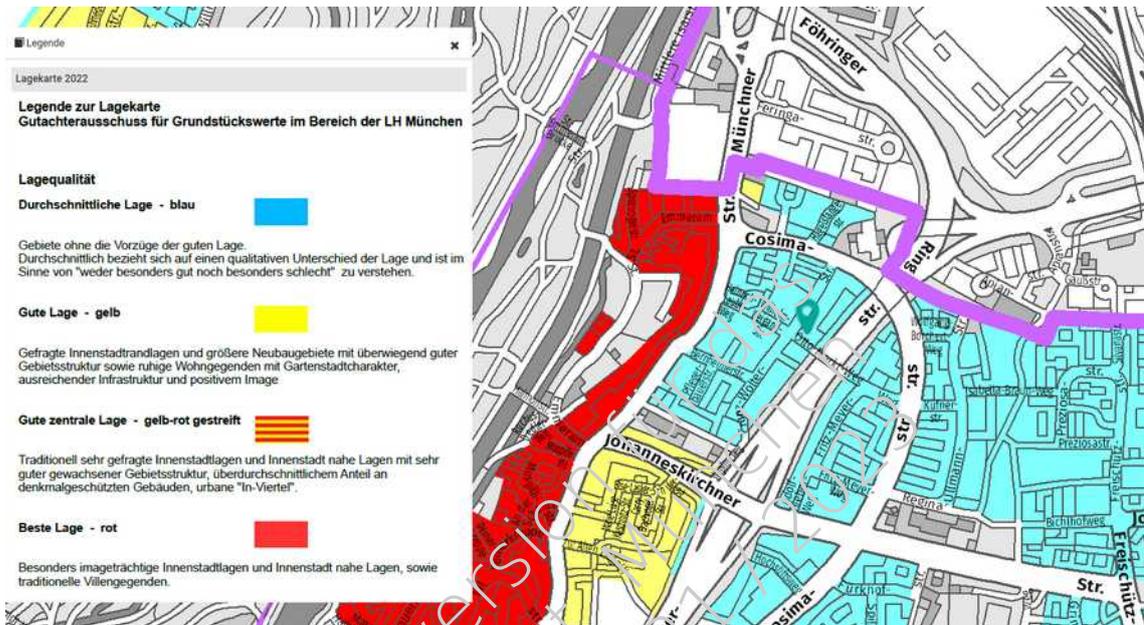
Das Bewertungsobjekt liegt auf der östlichen Straßenseite, schräg gegenüber der Einmündung der Wilhelm-Weigand-Straße bzw. am Abzweig des Otto-Merk-Wegs.

¹ nach: https://stadt.muenchen.de/infos/bezirk13_bogenhausen.html

4.4 Wohnlage

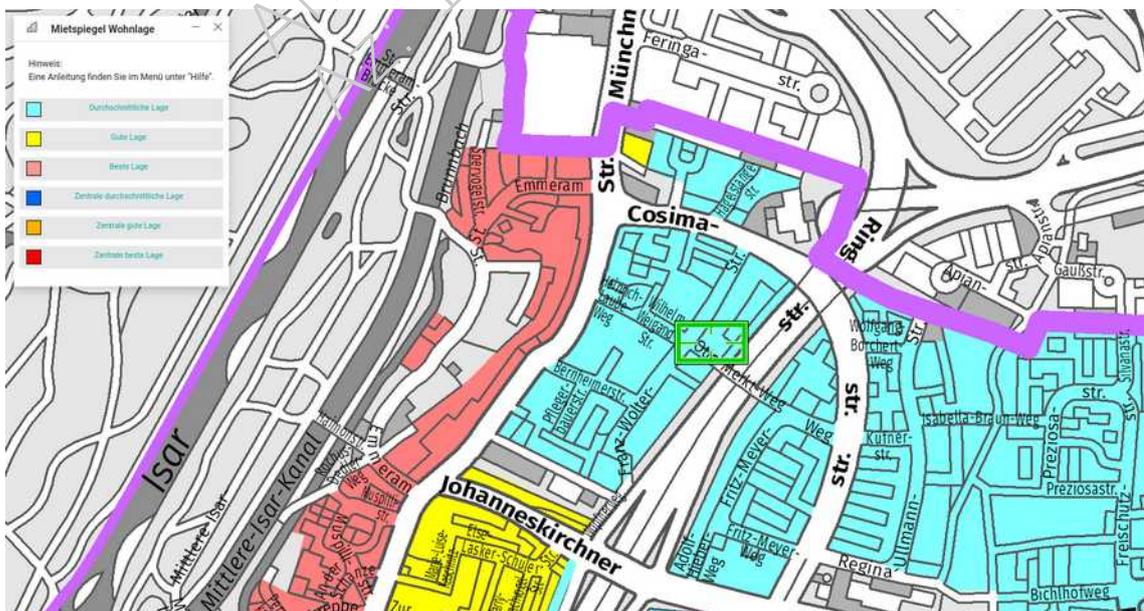
Laut Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München „durchschnittliche Lage“:

Ausschnitt aus der Lagekarte 2022 o.M.
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



Auch in der Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage des Bewertungsobjekts als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.

Ausschnitt aus der Mietspiegellagekarte 2023 o.M.
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft grenzt im Osten an die stark befahrene Effnerstraße, trotz eines kleinen Walls und dichter Bepflanzung sind zeitweise Verkehrsimmissionen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergarten und sind in der Nähe vorhanden,

Freizeitmöglichkeiten in den westlich gelegenen Isarauen.

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

Zum Mittleren Ring (Effnerplatz)	ca. 3 km
zur A9 Richtung Nürnberg über Föhringer Ring (AS Schwabing-Freimann)	ca. 6 km
zur Stadtmitte (Marienplatz) Luftlinie	ca. 5 km

Anschluss an Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle St. Emmeram Bus NR. 50, 188, 189, N72, 232 Tram Nr. 16 und Nr. 37	ca. 380 m
Bushaltestelle Bernheimerstr. Bus Nr. 188 und 189	ca. 400 m
zum S-Bahnhof Johanneskirchen S 8 (Hersching - München - Flughafen)	ca. 2 km

4.6 Nachbarbebauung

Das Haus mit dem Bewertungsobjekt gehört zu einer großen Wohnanlage mit ca. 13 bauartgleichen, fünfgeschossigen Wohnhäusern, die auf der Ostseite der Franz-Wolter-Straße liegt.

Weiter südlich und auch auf der Westseite der Franz-Wolter-Straße sind verschiedene ähnliche Wohnanlagen vorhanden, meist als Zeilenbebauung in Ost-West-Richtung angeordnet.

5. Objektbeschreibungen

5.1 Grundstück

5.1.1 Digitale Flurkarte (roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 191)

M.: ca. 1 : 1.250



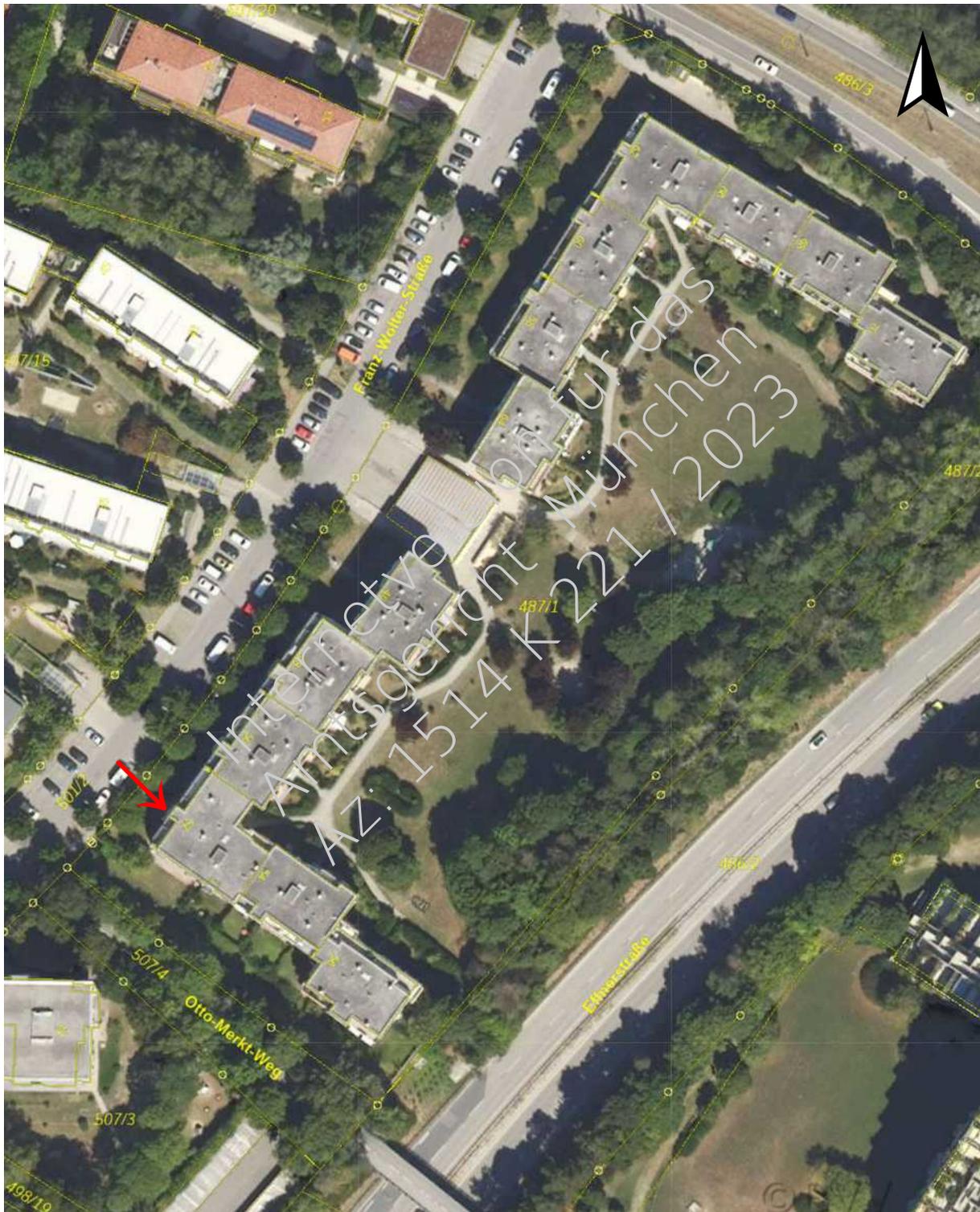
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.2 Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 191)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung

Das Grundstück Flurstück 487/1 ist annähernd trapezförmig geschnitten, Größe laut Grundbuch 19.463 m², annähernd eben auf Gehsteigniveau.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen, es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die Bewertung erfolgt für den angenommenen altlastenfreien Zustand.

Das Grundstück ist erschlossen, die Erschließung ist abgeschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Franz-Wolter-Straße ist fertig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und beleuchtet, auf der Ostseite mit gepflastertem Gehsteig und Längsparkstreifen mit einzelnen Bauminselfen, auf der Westseite mit gepflastertem Gehsteig und Querparkplätzen mit Rasenfugenpflaster, kein ausgewiesener Radweg vorhanden.

5.1.4 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1982, die Eigentümergeinschaft umfasst 223 Wohnungen, 44 Hobbyräume im KG, ein Büro, eine Arztpraxis und 224 Tiefgaragenstellplätze.

5.1.5 Bebauung

Baujahr ca 1983, die Bebauung auf dem Grundstück 487/1 besteht aus insgesamt 13 fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, angeordnet in 2 L-förmigen Baugruppen, die eine insgesamt U-förmige Bebauung bilden mit Freifläche/Garten im Ostteil.

Die große Tiefgarage liegt unter der Freifläche im Ostteil des Grundstücks, das Ein-/Ausfahrtsbauwerk liegt zwischen den beiden Baugruppen an der Franz-Wolter-Straße.

5.1.6 Außenanlagen

An der Franz-Wolter-Straße Einzäunung mit grünem Maschendrahtzaun und Hecke, die dahinter liegenden Gartenbereiche sind größtenteils als Sondernutzungsflächen den EG-Wohnungen zugeordnet.

Der Zugang zur Wohnanlage bzw. zu den einzelnen Häusern erfolgt über Zugangswege links und rechts des TG-Einfahrtsbauwerks und dann nach Norden und Süden zu den Rückseiten der Häuser.

Auf der Rückseite des TG-Einfahrtsbauwerks stehen große Betonboxen mit Müllcontainern.

Die Wege und Hauszugänge sind mit Betonverbundsteinen gepflastert, die Flächen vor den EG-Wohnungen sind diesen als Sondernutzungsflächen zugeordnet, eingezäunt und individuell gestaltet.

Die große Freifläche auf der Ostseite des Grundstücks ist als große Grünanlage gestaltet mit einzelnen Bäumen und Büschen, zur Effnerstraße hin mit einem kleinen Wall und hohen Bäumen, in der Grünfläche liegen Spielplätze.

Der Unterhaltszustand der gemeinschaftlichen Außenanlagen ist gepflegt.

5.2 Haus Franz-Wolter-Str. 52

Das Haus Franz-Wolter-Straße 52 ist das südwestliche Eckhaus der Anlage, mit KG, EG und 1. - 4. OG.

Der Hauseingang liegt in der Ostecke (Innenecke) des Hauses, im Haus befinden sich 18 Wohnungen.

Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan, die Baubeschreibung und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2.1 Konstruktion

Bauzeitübliche Massivbauweise:

Kellerwände Beton 25 cm stark,
ab EG Ziegelmauerwerk, Außenwände ca. 30 cm stark, Fassaden verputzt und gestrichen,
Wohnungstrenn- und Tragwände Beton, ca. 15 - 18 cm, Zwischenwände Gipsplatten 8 - 10 cm stark,
Decken und Treppen Stahlbeton,
Oberste Geschosdecke mit Dampfsperre, Wärmeisolierung und Schutzestrich, darüber Holzkonstruktion als belüftetes Flachdach mit 24 mm starker Bretterschalung (Kaltdach),
Flachdach-Deckung 3-lagig mit Kiesschüttung und Innenentwässerung.

5.2.2 Ausstattung

Hauseingang

Zugang vom Innenhof, stufenloser Zugang zum Treppenhaus, kleines Vordach, neben der Haustüre in der Wand Klingel-/ Sprechanlage
Haustüre einflügelig, Alu-Elox-Profile mit Drahtglasfüllung, Handgriffleiste und Türschließer

Treppenhaus

Nach dem Hauseingang links Treppenlauf in die oberen Geschosse, geradeaus Zugang zum Kellerabgang und Lift, links an der Treppe Briefkastenanlage.

Einläufige Treppen aus Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen mit hellem Natursteinbelag, Metallstabgeländer blau lackiert mit aufgesetztem dunklen Holzhandlauf, Böden heller Naturstein
Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen, Wohnungseingangstüren in blau lackierten Stahlumfassungszargen mit glatten, dunkel furnierten Türblättern mit Türspion

Aufzug

Baujahr 1982, Tragkraft 630 kg oder 8 Personen, Haltestellen KG, EG, 1. - 4. OG
Teleskoptür, blau lackiert
Kabine mit hellem PVC-Boden, Wände hell beschichtet

Heizung

lt. Energieausweis:
Nah- und Fernwärme mit Kraft-Wärme-Koppelung fossil, Baujahr Wärmerezeuger 2017

Waschküche	Estrichboden beschichtet, mit Bodenablauf Waschbecken, Raum ist klein, nur für wenige private Waschmaschinen, in der überwiegenden Mehrheit der Wohnungen befinden sich Waschmaschinen- anschlüsse.
Trockenraum	Estrichboden, beschichtet 2 Kellerfenster, unbeheizt
Fahrradkeller	Estrichboden beschichtet, keine Fahrradständer, aber Abstellmöglichkeit für Fahrräder

5.2.3 Energieausweis

Energieausweis vom 27.02.2018
erfasster Energieverbrauch des Gebäudes:
Endenergieverbrauch „C“ 77,97 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 54,58 kWh/(m²a)

5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 191

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf
Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck
vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend
auf den Aufteilungsplan, die Baubeschreibung und
die **Angaben des Eigentümers beim 2. Orts-
termin.**

Die Flächenangaben in der Teilungserklärung bzw.
den Aufteilungsplänen werden als zutreffend unter-
stellt und wurden nur auf Plausibilität überprüft. Die
Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen
Anlagen wurde nicht überprüft.

**Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht
von innen besichtigt werden.**

5.3.1 Art und Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Franz-Wolter-Str. 52, im 4. OG mitte rechts (oberstes Geschoss im Haus).

2-Zimmer-Wohnung mit einseitiger Ausrichtung nach Nordwesten zur Franz-Wolter-Straße, vor dem Schlafzimmer und vor dem Wohnzimmer liegt je eine kleine Loggia.

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 191

5.3.2 Grundriss

Laut Darstellung im Aufteilungsplan:

Nach der Wohnungstür kleiner Flur, rechts innen liegendes Bad ohne Fenster, geradeaus Wohnzimmer mit davor liegender Loggia und Zugang zur Küche, vom Wohnzimmer auch Zugang zum Schlafzimmer (sog. gefangener Raum) mit davor liegender Loggia

Wohnfläche

- mit Loggien zu ½

ca. 58,5 m²

- beheizt

ca. 54,0 m²

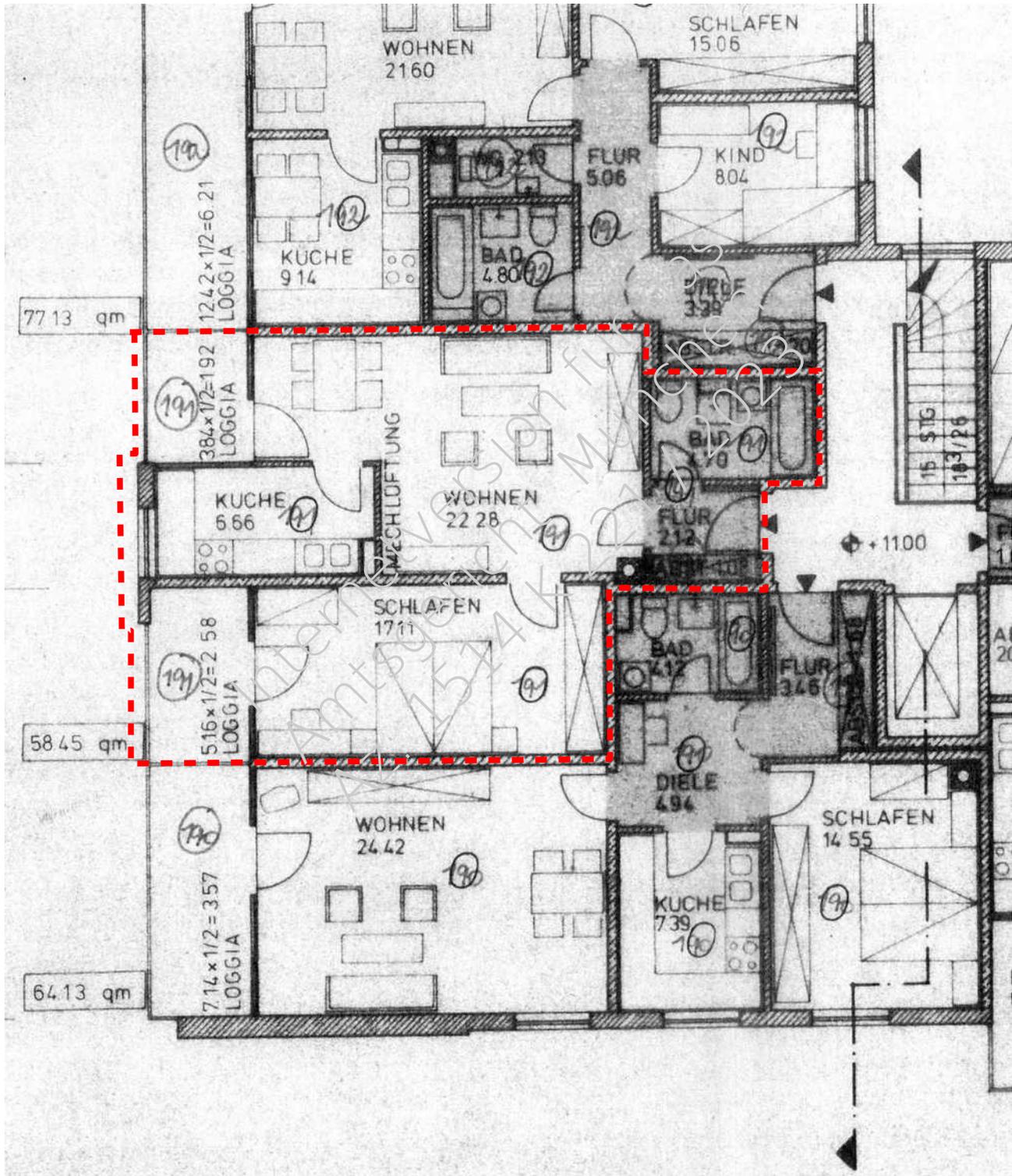
(Flächenaufstellung s.Anlage)

Grundriss Wohnung Nr. 191

Franz-Wolter-Str. 52, 4. OG

M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
(ca.-Umgriff Wohnung Nr. 191 rot gestrichelt umrandet)



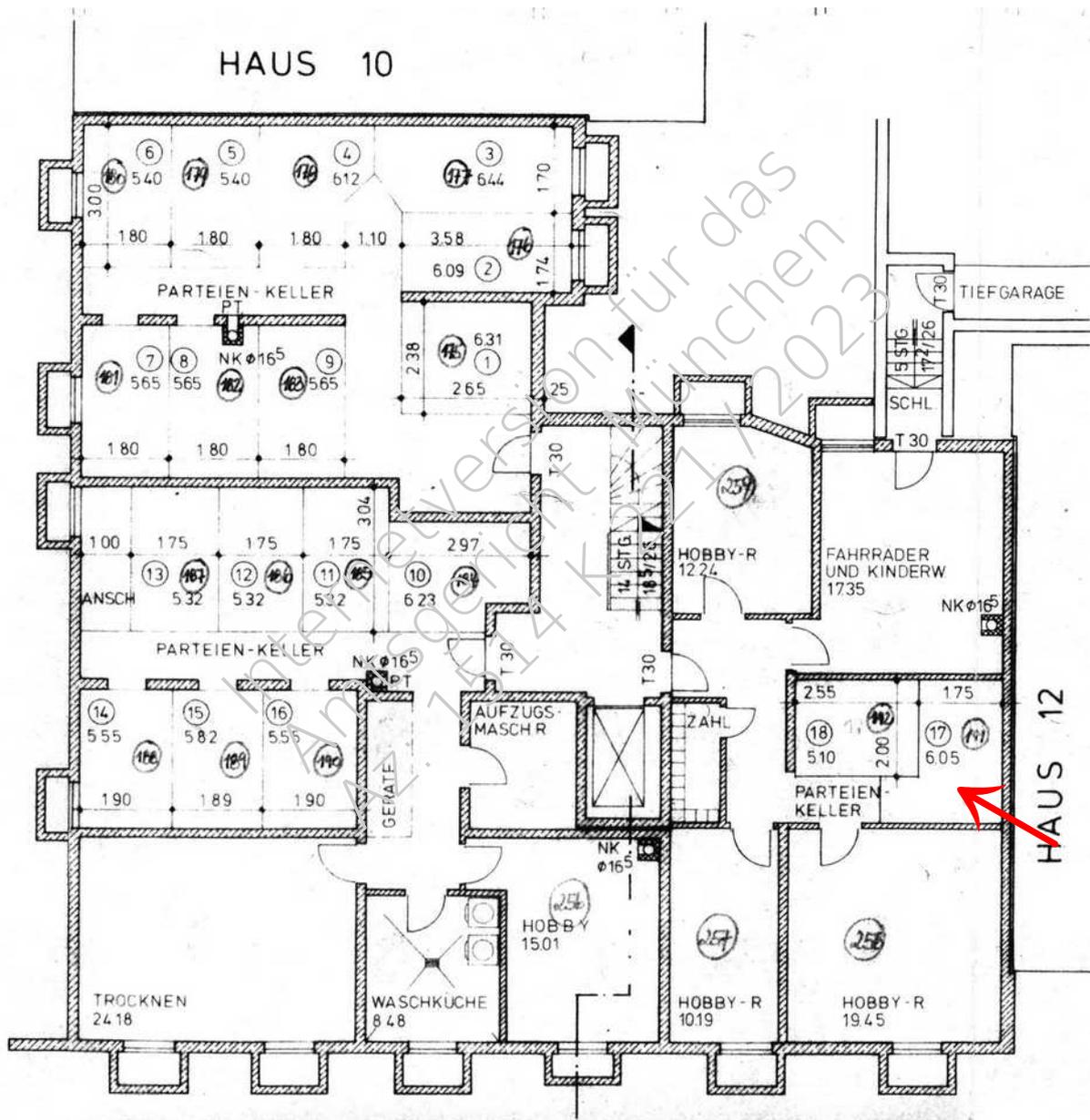
Grundriss Keller

Franz-Wolter-Str. 52, Kellergeschoss

verkleinert, ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

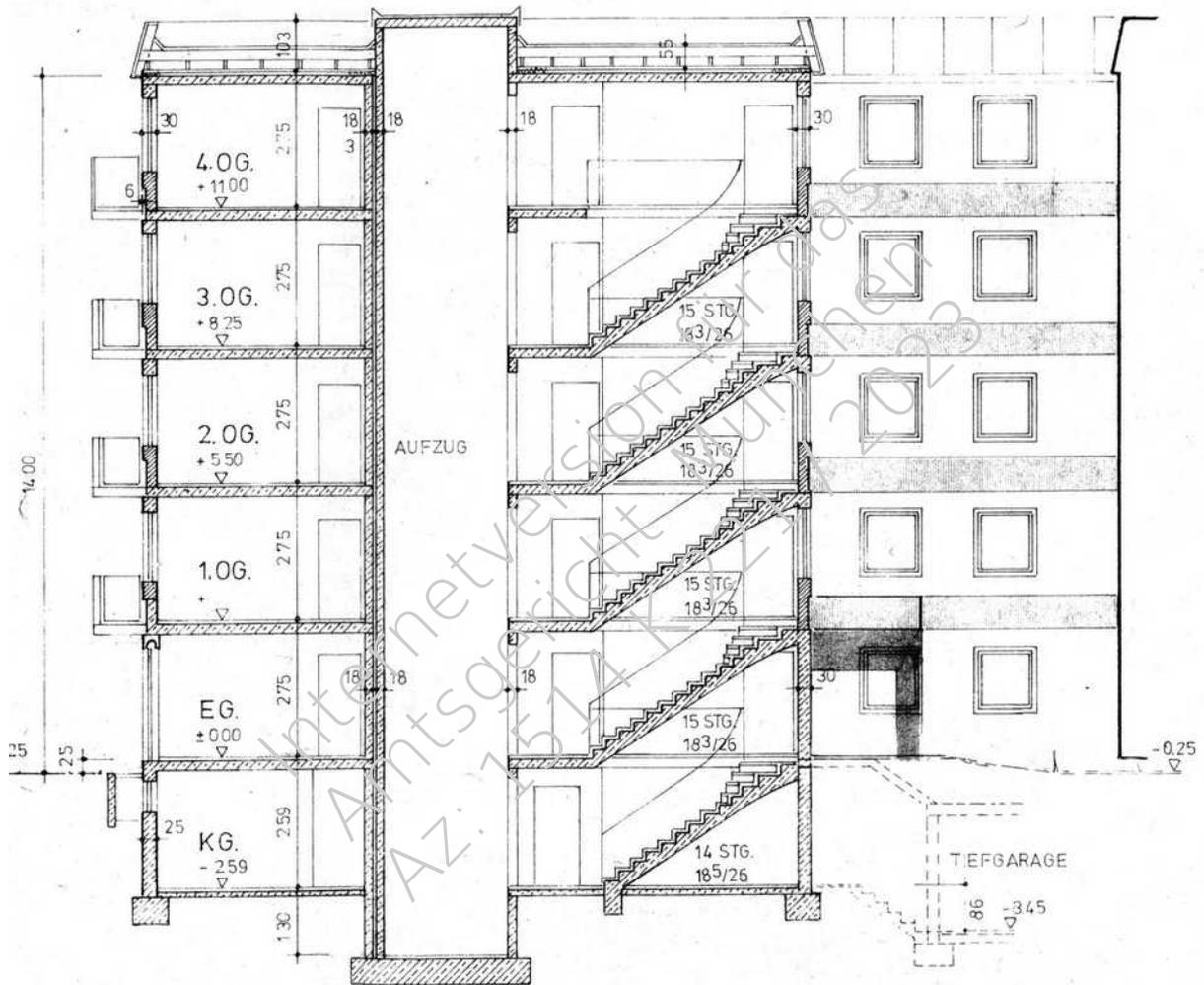
(Pfeil = Keller Nr. 191)



Schnitt

Franz-Wolter-Str. 52

verkleinert, ohne Maßstab



SCHNITT

5.3.3 Ausstattung

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Nach Angabe des Eigentümers beim 2. Ortstermin ist die Wohnung derzeit vollständig entkernt.

Wohnungstür

Stahlumfassungszarge blau lackiert, glattes Holztürblatt, dunkel furniert, mit Türspion

Fenster

Laut Baubeschreibung Fenster und Fenstertüren aus Exotenholz, mit Isolierverglasung, verdeckte alu-eloxierte Einhandbeschläge, teils mit Dreh-, teils mit Kippbeschlag

Innenausbau

Zum tatsächlichen Innenausbau zum Stichtag können vom Sachverständigen keine Angaben gemacht werden, **die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.**

Nach Angabe des Eigentümers beim 2. Ortstermin befindet sich die Wohnung zum Stichtag im „entkernten“ Zustand, d.h. der Innenausbau wurde aufgrund von Schimmelschäden und Nikotinverfärbungen zurückgebaut, im Bad sind die Sanitärgegenstände ausgebaut und die Fliesen abgeschlagen, in allen Räumen sind die Bodenbeläge ausgebaut, der innenputz ist teils abgeschlagen und die Elektroleitungen sind teils ausgebaut.

Balkon

Laut Baubeschreibung:
Kragplatten und Brüstungsplatten als Sichtbetonfertigteile auf Konsolen aufgelegt, teilweise Brüstungen als Rohrahmen mit Drahtglasfüllung.
Nach Angabe Balkon mit Fliesenbelag

Kellerabteil

Abtrennung mit Metallgitterelementen, Boden Estrich, grau beschichtet, kein eigenes Licht, keine Steckdose, lichte Höhe durch Leitungen etwas eingeschränkt

5.3.4 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Nach Angabe des Eigentümers beim 2. Ortstermin befindet sich die Wohnung zum Stichtag im „entkernten“ Zustand, d.h. der Innenausbau wurde aufgrund von Schimmelschäden und Nikotinverfärbungen zurückgebaut, im Bad sind die Sanitärgegenstände ausgebaut und die Fliesen abgeschlagen, in allen Räumen sind die Bodenbeläge ausgebaut, der Innenputz ist teils abgeschlagen und die Elektroleitungen sind teils ausgebaut.

Vor Neubezug muss dementsprechend ein komplett neuer Innenausbau der Wohnung erfolgen.

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen).

Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/ gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

5.4 Beschreibung TG-Stellplatz Nr. 491

5.4.1 TG allgemein

Die Tiefgarage liegt im östlichen Grundstücksteil unter der Gartenfläche, mit Zufahrt zwischen den beiden Hausgruppen von der Franz-Wolter-Straße.

Tiefgarage mit zentraler Zu- und Abfahrt aus Stahlbeton als Fertigteilkonstruktion mit Betonfundament, Stahlbetonstützen, Stahlbetondecke, unterteilt in mehrere Brandabschnitte, jeweils mit Mittelfahrgasse und zweihüftiger Stellplatzanordnung.

Breites Einfahrtsbauwerk mit getrennten Ein- und Ausfahrtsrampen, jeweils für den Nord- und Südteil der Tiefgarage (insgesamt 4 Rampen), unten Alu-Rolltore, Boden mit Betonstein-Verbundpflaster, mechanische Entlüftung

5.4.2 Stellplatz Nr. 491

Der hier zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 491 liegt im südlichen Teil der TG, dort in der Südwestecke als hinterster Stellplatz, direkt neben der Tür zur Schleuse zum Haus Franz-Wolter-Str. 52.

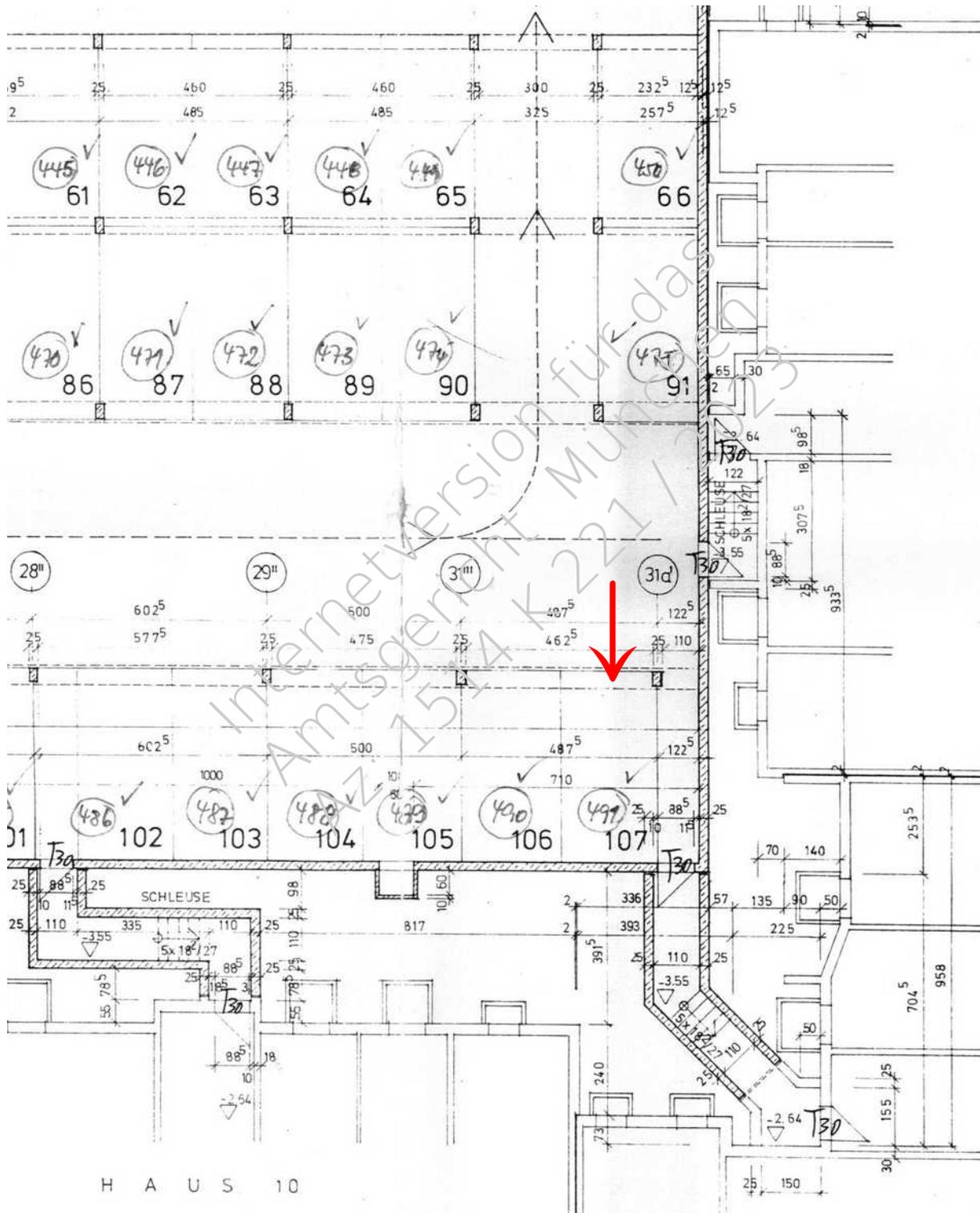
Es ist ein ebener Einzelstellplatz mit ca. 2,45 m Breite, auf der rechten Seite zum Nachbarstellplatz abgegrenzt durch eine Farbmarkierung am Boden, auf der linken Seite begrenzt durch eine TG-Säule, daneben liegt ein ca. 1 m breiter, durch Farbmarkierung abgetrennter Zugangsweg zur Tür zur Schleuse bzw. zum Treppenhaus.
(s.a. Grundriss TG und Fotos),

5.4.3 Plan Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 491

Ausschnitt Grundriss Tiefgarage (Südwestteil)

ohne Maßstab

roter Pfeil = Lage Stellplatz Nr. 491



5.5 Fotos

Haus Franz-Wolter-Str. 52

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 191



Franz-Wolter-Str. 46 - 52, Ansicht v. d. Straße

Franz-Wolter-Str. 52, Ansicht v. Westen



Franz-Wolter-Str. 52, Ansicht v. Nordwesten

Zugang zur Gesamtanlage, mitte: TG-Zufahrt

Fotos

Haus Franz-Wolter-Str. 52



Zugangsweg auf der Ostseite



Außenanlage über der Tiefgarage



Hauszugang zu Nr. 52



Hauseingang Franz-Wolter-Str. 52

Fotos

Haus Franz-Wolter-Str. 52



Hauseingang innen, Treppenhaus



Treppe ins 4. OG



Treppenhaus 4. OG, Tür zu Whg. Nr. 191



Aufzug

Fotos

Keller



KG, Kellerabteil Nr. 191

Tiefgarage



TG-Einfahrt an der Franz-Wolter-Straße



TG Südwestecke mit Stpl. Nr. 491



Stellplatz Nr. 491

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzer / Mieter

Die Wohnung steht nach Angabe des Eigentümers zum Stichtag leer, sie befindet sich in entkerntem Zustand (Innenausbau ist rückgebaut).

Mietverhältnisse bestehen nicht.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. ein evtl. bestehendes Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.2 Bewirtschaftungskosten Wohnung und TG-Stellplatz

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01. – 31.12.2022
für **Wohnung Nr. 191 und TG-Stpl. Nr. 491**
(Verteilerschlüssel ist meist das Verhältnis der MEA-Anteile)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	878,44 €
Heizung / WW	1.084,46 €
Summe	1.962,90 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltergebühr Whg u. TG	250,21 €
Reparaturen Haus	86,57 €
Reparatur Aufzug	22,30 €
Sonstiges	89,06 €
Summe	448,14 €

Bewirtschaftungskosten insges. 2.411,04 €

Einnahmen TG-Miete 8,29 €

Zuführung Inst.-Rücklage	384,00 €
--------------------------	----------

Summe Bewirtschaftungskosten
mit Zuführung Inst.-Rücklage: **2.786,75 €**

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohnfläche von 58,5 m² ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,25 €/m ²
Heizung / Warmwasser	1,54 €/m ²
Summe umlagefähige Kosten	2,80 €/m ²
Bewirtschaftungskosten insgesamt ohne Zuführung Erhaltungsrücklage	3,43 €/m ²
Zuführung zur Erhaltungsrücklage für Wohnung u. TG-Stpl.	384,00 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt mit Zuführung Erhaltungsrücklage	3,97 €/m ²
Hausgeld zum Stichtag monatlich	222,20 €
Zuführung Rücklagen	32,00 €
Summe monatlich	254,20 €

6.3 Rücklagen

Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage WE		
Stand:	31.12.2022	665.250,35 €
davon Anteil	Whg. u. TG	2.554,56 €

6.4 Beschlüsse

In den Eigentümerversammlungen 2022 und 2023 wurden keine Maßnahmen beschlossen, die über Sonderumlagen finanziert werden sollen.

In der Versammlung vom 26.07.2023 wurde unter „Verschiedenes“ berichtet:

„Die Betonuntersuchung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Es wurde festgestellt, dass ein erheblicher Teil (ca. 60 %) der Balkone beschädigt sind und der Beton dort erneuert werden muss. Entsprechend wurde bei der Putzausbesserung teilweise der lose Putz abgeklopft, damit es dort nicht zu einer Gefahr durch herabstürzende Betonteile kommen kann. Momentan ist die Verwaltung dabei, bei Fachplanern anzufragen, die eine entsprechende weitergehende Untersuchung und eine Planung mit Ausschreibung durchführen können. Sobald eine entsprechende Firma gefunden wurde, wird eine Eigentümerversammlung für diesen Punkt einberufen.“

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

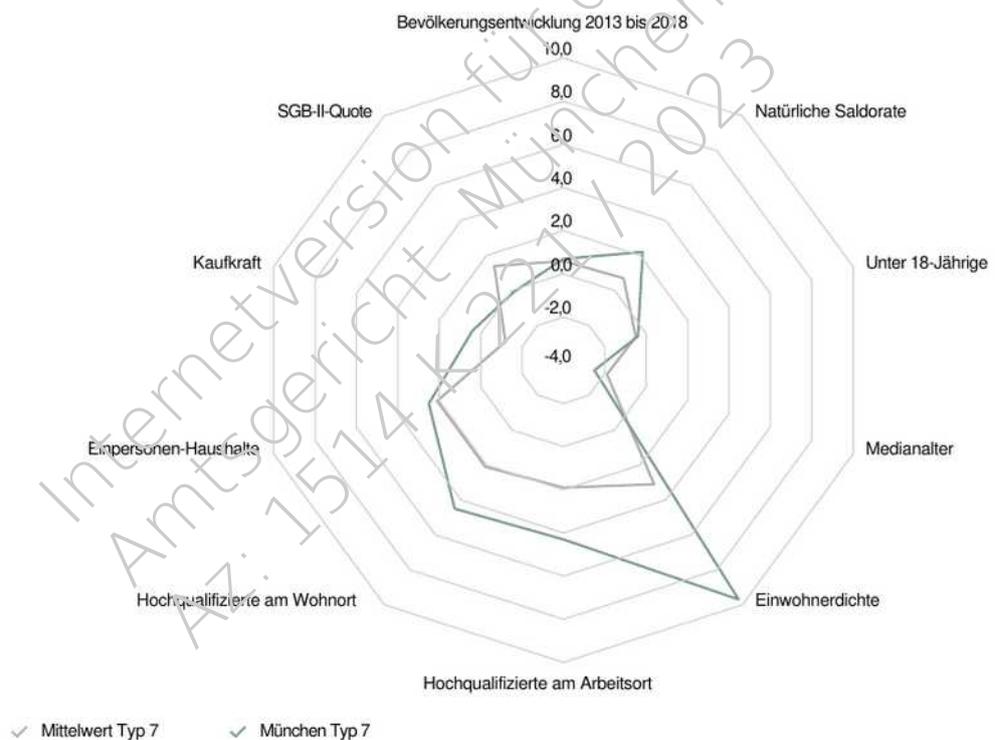
7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt München dem Demografiety 7 zuzuordnen:

„Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

München - Demografiety 7

Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

2 www.wegweiser-kommune.de Ort: München

7.1.2 Immobilienmarkt München

Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses München: ³

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des
Gutachterausschusses München:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ sind im Jahr 2023, wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22 %. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11 %.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag nochmal 37 % unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Wohnungs- und Teileigentum

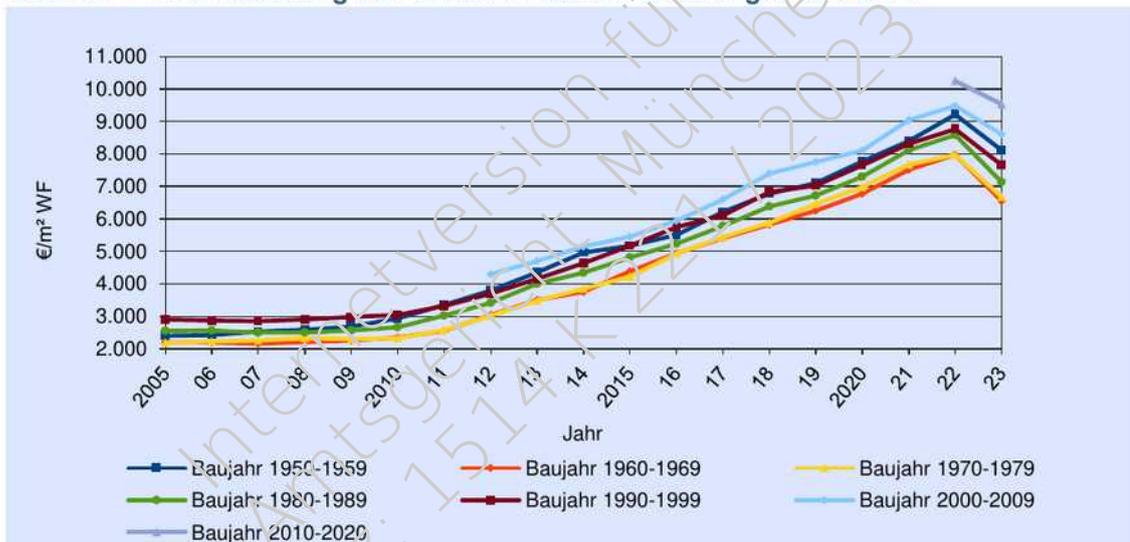
Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Rückgang der Vertragsanzahl (minus 11 %) ebenfalls im Rückgang des Geldumsatzes mit 22 % wider.

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2023, (= jüngster zum Stichtag zur Verfügung stehender Marktbericht, veröffentlicht im Juni 2024)

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2023 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen.“

Abb. 34 Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005*



* Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen

Anmerkung: Die Baujahrsgruppe des Bewertungsobjekts ist grün dargestellt.

7.2 Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses 2022 und Mietspiegel 2023 „durchschnittliche“ Lagequalität, die örtliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind durchschnittlich.

7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1983, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 191 im 4. Obergeschoss (= oberstes Geschoss unter dem Flachdach) ist nicht optimal, die Wohnung und die beiden kleinen Loggien sind einseitig nur zur Nordwestseite (Straßenseite) hin ausgerichtet, eine Querlüftung der Wohnung ist nicht möglich.

Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten, das Bad ist innenliegend ohne Fenster, das Schlafzimmer und die Küche sind sog. „gefangene Räume“, die nur durch das Wohnzimmer zugänglich sind. Vor dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer liegt jeweils eine kleine Loggia.

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Nach **Angabe des Eigentümers** beim 2. Ortstermin befindet sich die Wohnung zum Stichtag im „**entkernten**“ Zustand, d.h. der Innenausbau wurde aufgrund von Schimmelschäden und Nikotinverfärbungen zurückgebaut. Vor Neubezug muss dementsprechend **ein komplett neuer Innenausbau der Wohnung** erfolgen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil in üblicher Größe.

Der TG-Stellplatz Nr. 491 ist ein ebener Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage, durch den links neben dem Stellplatz verlaufenden Zugangsweg zur Schleuse ist ein bequemes Öffnen der Fahrertür möglich.

7.4 Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Wohnung dürfte aufgrund des entkernten Zustands eingeschränkt sein.

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall werden die Eigentumswohnung und der TG-Stellplatz ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet.

Das Vergleichswertverfahren stellt bei den in München gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen und TG-Stellplätzen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Die Verkehrswerte werden dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 191

8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von

Wohnungen in durchschnittlicher Lage

als mittlere Verkaufspreise ermittelt:

Baujahrsgruppe 1980 bis 1989

Mittelwert	6.800,- €/m ²
Preisspanne	+/- 15 %
das entspricht	rund 5.800,- bis 7.800,- €/m ²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 72 m ²	

Aufgrund der besonderen Marktentwicklung im Jahr 2023 wurde auch im Jahresbericht 2023 die unterjährige Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen untersucht:

„Bei der Anzahl der eingegangenen Urkunden vom ersten zum zweiten Halbjahr 2023 auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist ein Anstieg von 16,4 % zu verzeichnen.

Für die Ermittlung der unterjährigen Preisentwicklungen (1. Halbjahr und 2. Halbjahr 2023 gegenübergestellt) wurden analog zum Vorgehen in Tab. 30 nur ausgewertete, unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 bis 135 m² berücksichtigt.

Sowohl bei den Neubauten als auch bei den wiederverkauften Wohnungen waren die Preise im zweiten Halbjahr 2023 in fast allen Baujahrsgruppen rückläufig. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60 % die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marktsegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei minus 9,2 % und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 3,5 %.“

8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart:

Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichbarer Lage, Baujahresgruppe 1980er Jahre

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohnfläche nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	02.2024	91 m ²	1984	1	5.994 €	Lage in der selben Anlage wie das Bewertungsobjekt, Verkauf zeitnah zum ST	- 2%	5.889 €
2	11.2023	60 m ²	1993	1	6.311 €	In durchschn. Lage, etwas bessere Infrastuktur, Verkauf ca. ½ Jahr vor ST, beim Verkauf vermietet	- 1%	6.279 €
3	04.2023	55 m ²	1984	3	6.798 €	Lage in der selben Anlage wie das Bewertungsobjekt, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 10%	6.122 €
4	11.2022	50 m ²	1993	EG	8.454 €	In durchschn. Lage, Whg im EG, k.Ang. zu Garten, Verkauf ca. 1 ½ Jahre vor ST, beim Verkauf vermietet		
5	09.2022	58 m ²	1984	k.A.	6.308 €	Lage in der selben Anlage wie das Bewertungsobjekt, Verkauf ca. 1 ½ Jahre vor ST	- 16%	5.298 €
6	09.2022	78 m ²	1984	1	8.090 €	Lage in der selben Anlage wie das Bewertungsobjekt, Verkauf ca. 1 ½ Jahre vor ST	- 16%	6.790 €
7	08.2022	52 m ²	1984	2	8.154 €	Lage in der selben Anlage wie das Bewertungsobjekt, Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	- 17%	6.748 €
8	05.2022	76 m ²	1984	k.A.	7.971 €	Lage in der selben Anlage wie das Bewertungsobjekt, Verkauf ca. 2 Jahre vor ST	- 20%	6.405 €
Mittelwert		65 m ²			7.260 €			6.219 €
Median		59 m ²			7.385 €			6.279 €
Standardabw.		15 m ²			1.003 €			518 €
Variationskoeff.		23%			14%			8%

Legende:

linke Spalten: Ausgangsdaten gemäß Kaufpreissammlung
graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale und geschätzter, daraus resultierender Gesamt-Werteinfluss,
rechte Spalte: an die Merkmale des BO angepasster Preis
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Die Verkäufe erfolgten alle ab dem zweiten Halbjahr 2022. Seitdem wurden allgemein fallende Preise beobachtet, deshalb erfolgte die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise ab Mitte 2022 für dieses Marktsegment in Anlehnung an die Preisentwicklung gemäß 7.1.2 bzw. an die Preisentwicklung in dieser Baujahresgruppe zeitanteilig mit einem Abschlag von rd. - 10 % p.a..
3. Die Objekte liegen größtenteils in der selben Wohnanlage wie das Bewertungsobjekt, sind also von der Lage, der Bauweise und der Bewirtschaftung her direkt vergleichbar. Nur die Objekte Nr. 2 und 4 liegen in Gebieten mit etwas besserer Infrastruktur, zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts wurde hier ein Abschlag von rd. - 5 % vorgenommen.
4. In den Häusern aller Vergleichsobjekte sind Aufzüge vorhanden, so wie beim Bewertungsobjekt.
5. Die Vergleichsobjekte Nr. 1 und 4 waren beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesen Kauffällen für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 9 % angesetzt.

6. Objekt Nr. 4 ist eine EG-Wohnung, es liegen aber keine Angaben zu evtl. Terrassen oder Gartenanteilen vor und der Verkauf erfolgte in vermietetem Zustand; aufgrund der geringen Belastbarkeit wurde dieser Wert für die Auswertung ausgeschieden.
7. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise liegt bei rund 6.219,- €/m²-Wfl., mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 8 %, der Medianwert liegt bei rund 6.279,- €/m².
8. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.
Der davon abweichende angegebene Zustand des Bewertungsobjekts (entkernter Zustand) wird später als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis

Alle ausgewerteten Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden. Sie sind zeitlich zum Bewertungsstichtag angepasst.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte wird aus den Vergleichspreisen unter 8.2.2 der marktangepasste Vergleichspreis für die zu bewertende **Wohnung im fiktiv fertig ausgebauten Zustand** abgeleitet auf Höhe des Mittelwerts der angepassten Vergleichspreise der Wohnungen zu:

6.219,- €/m²

Der davon abweichende angegebene Zustand des Bewertungsobjekts (entkernter Zustand) wird später unter 8.2.5 als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 191

Marktangepasster Vergleichspreis
im fiktiv fertig ausgebauten Zustand: 6.219,- €/m²

Bewertungsrelevante
anrechenbare Wohnfläche (s. Anl.): 58,5 m²

Vorläufiger Vergleichswert
im fiktiv fertig ausgebauten Zustand:

58,5 m² x 6.219,- €/m² = 363.812,- €
gerundet: 364.000,- €

Der davon abweichende angegebene Zustand des Bewertungsobjekts (entkernter Zustand) wird später unter 8.2.5 als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten.

8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

Instandhaltungsrückstand:

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Nach **Angabe des Eigentümers** beim 2. Ortstermin befindet sich die Wohnung zum Stichtag im „**entkernten**“ Zustand, d.h. der Innenausbau wurde aufgrund von Schimmelschäden und Nikotinverfärbungen zurückgebaut. Vor Neubezug muss dementsprechend **ein komplett neuer Innenausbau der Wohnung** erfolgen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine Beurteilung des tatsächlich erforderlichen Aufwands für den kompletten Neuausbau der Wohnung nicht möglich. Außerdem wird der Aufwand auch vom Anspruch bzw. den persönlichen Vorstellungen des neuen Eigentümers abhängig sein und die Wohnung wird sich danach in komplett saniertem bzw. modernisiertem Zustand befinden.

Als Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands wird deshalb eine marktübliche Größenordnung für eine Komplettsanierung angesetzt in Höhe von
rd. - 1.000 €/m²Wfl.

58,5 m ² x - 1.000,- €/m ² =	- 58.500,- €
gerundet	- 60.000,- €

Anmerkung:

Dieser Ansatz für den Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. wert erhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung des vorherigen Zustands. Er stellt nur eine grob überschlägige Beurteilung aufgrund der Angaben des Eigentümers und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 191

Ableitung

Vergleichswert Wohnung Nr. 191

Vorläufiger Vergleichswert

im fiktiv fertig ausgebauten Zustand:

(s. 8.2.4): 364.000,- €

Werteinfluss

besondere objektspez. Merkmale

- des Instandhaltungsrückstands - 60.000,- €

Vergleichswert Wohnung Nr. 191

im angegebenen **entkernten Zustand**

zum Stichtag 04.06.2024: **304.000,- €**

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Preis der Wohnung mit enthalten.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 221 / 2023

8.3 Vergleichswertermittlung TG-Stellpl. Nr. 491

8.3.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von TG-Einzelstellplätzen ermittelt:
(Preise für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlagen)

Baujahresgruppe 1970 - 1999

Kaufpreis im Mittel

23.500,- €

Preisspanne

8.500,- bis 40.000,- €

8.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Objektart:

Wiederverkäufe von TG-Einzelstellplätzen in vergleichbarer Wohnlage wie das Bewertungsobjekt, Baujahresgruppe 1970 - 1999

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.)

Nr.	Verkauf	Baujahr	Etage	Preis
1	01.2024	1989		15.000 €
2	10.2023	1980		18.000 €
3	06.2022	1984		13.000 €
	Mittelwert			15.333 €
	Median			15.000 €
	Standardabw.			2.517 €
	Variationskoeff.			16%

Die Vergleichsobjekte liegen alle in Oberföhring, Objekt Nr. 2 in einem Gebiet mit etwas angespannterer Parkplatzsituation, Objekt Nr. 3 liegt in der selben Anlage wie das Bewertungsobjekt. Objekt Nr. 1 war beim Verkauf vermietet.

8.3.3 Vergleichswert TG-Stellpl. Nr. 491

Die Höhe des Kaufpreises von Garagenstellplätzen wird im Wesentlichen von der Parkraumsituation am Standort beeinflusst. Die Parkraumsituation beim Bewertungsobjekt ist als relativ entspannt einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale, der Parkraumsituation vor Ort und der Art des Stellplatzes (Einzelstellplatz) wird der Vergleichswert des TG-Stellplatzes Nr. 491 zum Stichtag abgeleitet etwa auf Höhe des Mittelwerts bzw. Medianwerts der direkten Vergleichskauffälle zu

gerundet 15.000,- €

Vergleichswert

TG-Stellplatz Nr. 491

15.000,- €

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 221 / 2023

8.4 Ableitung der Verkehrswerte

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

8.4.1 Wohnung Nr. 191

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren ist bereits die allgemeine und die objektspezifische Marktanpassung berücksichtigt. Der Vergleichswert im angegebenen **entkernten Zustand** wurde aus marktnahen Daten ermittelt zu 304.000,- €.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 191 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und wird entsprechend der Genauigkeit der verwendeten Eingangsgrößen marktüblich gerundet:

Verkehrswert

des 3,64/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 487/1, Gemarkung Oberföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung Nr. 191

im 4. OG des Hauses Franz-Wolter-Str. 52, im angegebenen **entkernten Zustand** zum Stichtag 04.06.2024:

300.000,- €

(i.W: dreihunderttausend EURO)

8.4.2 TG-Stellplatz Nr. 491

Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt zu 15.000,- €.

Der Verkehrswert des TG-Stellplatzes Nr. 491 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet:

Verkehrswert

des 0,20/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 487/1, Gemarkung Oberföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an

Tiefgaragenstellplatz Nr. 491

zum Stichtag 04.06.2024:

15.000,- €

(i.W: fünfzehntausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswerte

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Stadtteil Oberföhring in durchschnittlicher Wohnlage, die örtliche Infrastruktur und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind durchschnittlich.

Die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks **Flst. 487/1 Gmkg. Oberföhring** umfasst insgesamt 13 Mehrfamilienhäuser mit insg. 223 Wohnungen, 44 Hobbyräumen im KG, eine Arztpraxis, ein Büro und eine Tiefgarage mit 224 Stellplätzen. Das Haus **Franz-Wolter-Str. 52** wurde ca. 1983 errichtet, mit KG, EG und 1. bis 4. OG mit Flachdach, ein Lift ist vorhanden.

Die **2-Zimmer-Wohnung Nr. 191** liegt im 4.OG mitte rechts, die Wohnfläche mit Loggien zu $\frac{1}{2}$ beträgt ca. 58,5 m², beheizte Wohnfläche ca. 54 m². Die Wohnung und die beiden kleinen Loggien sind einseitig nur zur Nordwestseite (Straßenseite) hin ausgerichtet, eine Querlüftung der Wohnung ist nicht möglich. Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten, das Bad ist innenliegend ohne Fenster, das Schlafzimmer und die Küche sind sog. „gefangene Räume“, die nur durch das Wohnzimmer zugänglich sind. Vor dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer liegt jeweils eine kleine Loggia. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil in üblicher Größe.

Die Wohnung konnte **nicht betreten und nicht von innen besichtigt** werden. Nach Angabe des Eigentümers befindet sich die Wohnung zum Stichtag im „**entkernten Zustand**“, d.h. der Innenausbau wurde vollständig zurückgebaut, vor Neubezug **muss dementsprechend ein komplett neuer Innenausbau der Wohnung** erfolgen.

Der **TG-Stellplatz Nr. 491** ist ein ebener Einzelstellplatz in der TG der Anlage.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 3,64/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 487/1, Gemarkung Oberföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 191** im 4. OG des Hauses Franz-Wolter-Str. 52, im Bestand und im angegebenen **entkernten Zustand** zum Stichtag 04.06.2024 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

300.000,- €

(i.W: dreihunderttausend EURO)

und der 0,20/1.000-MEA am Grundstück Flst. 487/1, Gemarkung Oberföhring, verbunden mit dem Sondereigentum am **TG-Stellplatz Nr. 491**, wird zum Stichtag 04.06.2024 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

15.000,- €

(i.W: fünfzehntausend EURO)

München, den 28.06.2024

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne von 1982 sowie die Angaben der Hausverwaltung. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Franz-Wolter-Str. 52

Wohnung Nr. 191:

Maße und Flächen sind grafisch aus dem Aufteilungsplan entnommen, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Fertigmaße handelt, es erfolgt kein Putzabzug: 0,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 191:

Haus 11, 4. OG lt. Eintrag im ATP

Flur		2,12 m ²	
Abstellraum		1,08 m ²	
Bad		4,70 m ²	
Wohnen		22,28 m ²	
Küche		6,66 m ²	
Schlafen		17,11 m ²	
<hr/>			
Summe		53,95 m ²	
abzügl. Putz	0,0%	0,00 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		53,95 m ²	54,0 m²
Loggia 1 zu ½		2,58 m ²	
Loggia 2 zu ½		1,92 m ²	
<hr/>			
Wohnfläche, gesamt		58,45 m ²	58,5 m²
Kellerabteil Nr. 191	überschlägig	6,00 m ²	6,0 m²

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	RE	Jahresreinertrag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RH	Reihenhaus
BGF	Brutto-Grundfläche	REH	Reiheneckhaus
BRI	Bruttorauminhalt	RMH	Reihenmittelhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresreinertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr.	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SNR	Sondernutzungsrecht
EFH	Einfamilienhaus	SO	Sondergebiet
EG	Erdgeschoss	STABW	Standardabweichung
ETW	Eigentumswohnung	SV	Sachverständiger
EW	Ertragswert	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	TE	Teilungserklärung
FNP	Flächennutzungsplan	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VO	Verordnung
GE	Gewerbegebiet	VP	Verkaufspreis
GF	Geschossfläche	VKW	Verkehrswert
GFZ	Geschossflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WB	Besonderes Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WE	Wohnungseinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WGFZ	wertrelevante GFZ
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WW	Warmwasser
KAG	Kommunalabgabengesetz	WWV	Warmwasserversorgung
KG	Kellergeschoss	ZFH	Zweifamilienhaus
Koeff.	Koeffizient	ZH	Zentralheizung
KP	Kaufpreis	ZV	Zwangsverwalter(in)
KW	Kaltwasser		